

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0987-2024/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 11 de diciembre del 2024

**VISTO:**

El Expediente N.º 640-2024/SBNSDAPE, que contiene la solicitada presentada por la **EMPRESA MUNICIPAL INMOBILIARIA DE LIMA - EMILIMA**, mediante la cual requirió la **AFECTACIÓN EN USO** a favor de la **MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA** respecto del predio de **1 600,00 m<sup>2</sup>**, ubicado en el Lote CUNI Grupo Residencial 2 del Pueblo Joven Edilberto Ramos, distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.º P03144790 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, identificado con CUS N.º 30630 (en adelante “el predio”), y;

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargada de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>1</sup> (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 49º y 50º del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N.º 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”) la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

**Respecto de los antecedentes de “el predio”**

3. Que, según los antecedentes registrales de “el predio”, se advierte que la entonces Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, afectó en uso “el predio” a favor de la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador el 04 de junio de 1998 y 02 de noviembre de 1999 con la finalidad de que sea

<sup>1</sup> Aprobado por Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

destinado al desarrollo específico de sus funciones (**uso: guardería infantil**) conforme obra inscrito en los asientos 00003 y 00004 respectivamente de la partida N.º P03144790 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral N.º IX - Sede Lima. No obstante, cabe indicar que, se tomará en cuenta la fecha que data del título de COFOPRI obrante en el legajo del SINABIP e inscrito en el asiento 00004;

4. Que, posteriormente, a través de la Resolución N.º 308-2010/SBN-GO-JAR del 15 de noviembre de 2010, se dispuso la inscripción de dominio a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, y la extinción de la afectación en uso de “el predio” por causal de incumplimiento de la finalidad conforme obra en los Asientos 00005 y 00006 de la citada partida;

#### **Respecto a la solicitud presentada**

5. Que, mediante el Oficio N.º 001004-2024-EMILIMA-GG presentado el 12 de agosto de 2024 (S.I. N.º 22777-2024) a través de la Mesa de Partes de esta Superintendencia, la **EMPRESA MUNICIPAL INMOBILIARIA DE LIMA - EMILIMA** (en adelante “la administrada”), representada por su Gerente General Álvaro Máximo Romero Vidal, solicitó la **AFECTACIÓN EN USO** de “el predio” a favor de la **MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA**, para ejecutar el proyecto denominado: “**Centro Infantil Municipal Bicentenario**” (en adelante “el proyecto”). Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** Acuerdo de Consejo Municipal N.º 251; **ii)** Informe N.º 000379-2024-EMILIMA-GGI; **iii)** Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N.º 121-2021- MVES-GDU SGOPCCU; **iv)** Memoria Descriptiva de “el proyecto”; **v)** plano de ubicación y localización UL; **vi)** Informe Técnico N.º 00008-2024-EMILIMA-GGI/SGSRU; **vii)** Certificado de zonificación y vías N.º D000134-2023-MML-GDU-SPHU; y, **viii)** plan conceptual de “el proyecto”;

#### **Respecto al procedimiento de afectación en uso**

6. Que, conforme a “el Reglamento”, se debe tener presente que las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales pueden solicitar -entre otros- los siguientes procedimientos: **i)** la **afectación en uso** respecto a los predios de dominio privado del Estado y excepcionalmente respecto a los predios de dominio público, siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público, es decir, el acto de administración que se otorgue (afectación en uso) es para el desarrollo de servicios complementarios que coadyuven al cumplimiento del uso o servicio público del predio; o **cuando la actividad a la que se va destinar el bien es compatible con el uso predeterminado del predio o con la zonificación**; o, cuando siendo incompatible con el uso predeterminado, en función al plazo, a la oportunidad y/o al espacio de área que se pretende utilizar, no se afecta la naturaleza del predio ni su uso público o la prestación del servicio público (párrafo 90.2 del artículo 90 de “el Reglamento”); o, **ii)** la reasignación respecto a los predios de dominio público, a fin de que se modifique el uso o destino predeterminado del predio a otro uso público o prestación de servicio público;

7. Que, el **procedimiento de afectación en uso** se encuentra regulado en el Subcapítulo II del Capítulo III del Título II de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en el artículo 151º que por la afectación en uso se otorga a una entidad el derecho de usar a título gratuito, un predio de dominio privado estatal, para que lo destine al uso o servicio público para el cumplimiento de sus fines institucionales. En forma excepcional, puede constituirse sobre predios de dominio público siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público, es decir, el acto de administración que se otorgue es para el desarrollo de servicios complementarios que coadyuven al cumplimiento del uso o servicio público del predio; o cuando la actividad a la que se va destinar el bien es compatible con el uso predeterminado del predio o con la zonificación; o, cuando siendo incompatible con el uso predeterminado, en función al plazo, a la oportunidad y/o al espacio de área que se pretende utilizar, no se afecta la naturaleza del predio ni su uso público o la prestación del servicio público (párrafo 90.2 del artículo 90 de “el Reglamento”);

8. Que, los requisitos y el procedimiento para el otorgamiento de la afectación en uso se encuentran desarrollados en los artículos 100º y 153º de “el Reglamento”, debiendo tenerse presente que la Directiva N.º DIR-00005-2021/SBN denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de la afectación en uso de predios de propiedad estatal”, aprobada mediante Resolución N.º 0120-2021/SBN (en adelante “la Directiva”), se aplicará supletoriamente al presente procedimiento en lo que resulte pertinente y no se oponga a “el Reglamento” vigente. Por otro lado, el artículo 136º de “el Reglamento” establece que la entidad evalúa

la solicitud presentada y verifica si se cumplen los requisitos exigidos, de acuerdo al acto de administración que corresponda. De ser el caso, observa la solicitud, requiriendo la aclaración, ampliación o reformulación del pedido y/o la presentación de la documentación complementaria (numeral 136.1, artículo 136° de “el Reglamento”);

**9.** Que, mediante **Informe Preliminar N.° 01602-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de agosto de 2024** se realizó la evaluación técnica a “el predio” donde se determinó, entre otros, lo siguiente:

- 9.1.** “El predio” se encuentra inscrito en la partida N.° P03144790 y signado con CUS N.° 30630 a favor del Estado representado por esta Superintendencia. Asimismo, según el aplicativo SINABIP es un equipamiento urbano destinado a guardería infantil.”
- 9.2.** “La administrada” solicitó la afectación de uso a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima por un plazo indeterminado para el desarrollo del proyecto “Centro Infantil Municipal Bicentenario”.
- 9.3.** “El predio” se encuentra sobre el ámbito de la partida N.° 49088403 del registro de “Concesiones para Explotar Servicios Públicos” a favor de Luz del Sur S.A. Cabe mencionar que en la concesión no se transfiere derecho de propiedad respecto del predio donde se realiza la explotación de servicios públicos, siendo estos últimos recursos bienes independientes del predio de donde se realiza.
- 9.4.** Recae totalmente sobre suelo zonificado como OU (Otros Usos).
- 9.5.** “El predio” recae totalmente sobre arena eólica de gran potencia en estado suelto y depósitos marinos.

**10.** Que, de igual manera se procedió a efectuar la evaluación legal a la documentación presentada, emitiéndose el **Informe Preliminar N.° 01671-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de agosto de 2024**, en el cual se determinó, entre otros, lo siguiente:

- 10.1.** No se ha precisado el plazo por el que se solicita la afectación en uso (determinado o indeterminado) debiendo efectuarse la aclaración respectiva de conformidad al subnumeral 1 del numeral 100.1 del artículo 100 de “el Reglamento”.
- 10.2.** “La administrada” cumplió parcialmente con presentar el Plan Conceptual siendo que, i) no ha desarrollado la descripción técnica del proyecto; b) no ha indicado la número aproximado de beneficiarios; c) no consignó el cronograma preliminar, detallando el tiempo aproximado de ejecución de la obra (ejemplo 03 meses) y la fecha aproximada de inicio y fin de la obra (ejemplo: enero 2025 al marzo 2025); d) no se indicó la justificación del área solicitada; e) respecto del financiamiento, adjuntó imágenes de informes internos en el plan conceptual, no obstante, no ha señalado de forma expresa el presupuesto estimado y forma de financiamiento.

**11.** Que, a través del Oficio N.° 07122-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de agosto de 2024 (en adelante “el Oficio 1”), esta Subdirección hizo de conocimiento de “la administrada” lo señalado en los Informes Preliminares y señaló las observaciones descritas en los numerales 10.1 y 10.2 del párrafo precedente a fin que en el plazo de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación cumpla con remitir lo solicitado, bajo apercibimiento de declarar inadmisibles su solicitud conforme lo señalado en el numeral 136.2 artículo 136° de “el Reglamento” e inciso 146.1 del artículo 146° del Texto Único Ordenado de la Ley N.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “TUO de la LPAG”); “el Oficio 1” fue notificado el 29 de agosto de 2024 por medio de la casilla electrónica; por lo que, el plazo para subsanar las observaciones advertidas venció el **13 de septiembre julio de 2024**;

**12.** Que, dentro del plazo otorgado, “la administrada” a través del Oficio N.° 001004-2024-EMILIMA-GG presentado el 13 de septiembre de 2024 (S.I N.° 26584-2024) por la Mesa de Partes de Partes Virtual de esta Superintendencia, adjuntó entre otros los documentos siguientes: i) Informe N.° 00446-2024-EMILIMA-GGI del 13 de septiembre de 2024; ii) Oficio N.° 001245-2024-EMILIMA-GG del 13 de septiembre de 2024; iii) Acuerdo de Consejo N.° 251 del 04 de julio de 2024; iv) Oficio N.° D000479-2024-MML-GDH del 12 de septiembre de 2024; y, v) plan conceptual de “el proyecto”;

**13.** Que, asimismo, con Oficio N.° 001245-2024-EMILIMA-GG presentado el 16 de septiembre de 2024 (S.I N.° 26778-2024) a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, “la administrada”

adjuntó la misma documentación señalada en el párrafo precedente, aunado a ello, se encontraba fuera del plazo otorgado, por lo que, no fue materia de calificación;

14. Que, esta Subdirección procedió a revisar la documentación presentada por “la administrada” advirtiéndose algunas imprecisiones; razón por la cual, a través del Oficio N.º 07884-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de octubre de 2024 (“en adelante “el Oficio 2”), se indicó que el cronograma preliminar y la forma de financiamiento consignados en el plan conceptual son ambiguos, por lo que era necesario que presente un nuevo plan conceptual, para tal efecto, se otorgó un plazo de diez (10) días hábiles computados desde la notificación del documento. Al respecto, se deja constancia que el referido oficio, fue notificado el 03 de octubre de 2024 conforme al cargo del Acuse de Recibido, siendo el plazo de vencimiento para la subsanación el 21 de octubre de 2024;

15. Que, en respuesta “la administrada” presentó el Oficio N.º 001455-2024-EMILIMA-GG el 21 de octubre de 2024 (S.I N<sup>ros</sup>. 30490-2024 y 30492-2024), mediante el cual solicitó una ampliación de plazo de cinco (5) días hábiles; toda vez que, alegó que viene efectuando los trámites y coordinaciones respectivas entre la Oficina General de Administración y la Oficina de Planificación, Modernización y Finanzas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, a fin de dar cumplimiento a lo solicitado en “el Oficio 2”. Sin embargo, a través del Oficio N.º 001475 -2024-EMILIMA-GG del 25 de octubre de 2024 (S.I. N.º 31038-2024) remitió el Plan Conceptual del “Centro Infantil Municipal Bicentenario” alegando que, la Gerencia de Desarrollo Humano de la Municipalidad Metropolitana de Lima, traslado entre otros, el citado plan conceptual actualizado debidamente visado por los funcionarios responsables. Asimismo, indicó que, contiene la información de subsanación respecto al cronograma preliminar y la forma de financiamiento del proyecto conforme a lo solicitado por esta Superintendencia;

16. Que, mediante Oficio N.º 08947-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de noviembre de 2024 y notificado a través de casilla electrónica el 11 de noviembre de 2024, se comunicó a “la administrada”, entre otros que, habiendo solicitado la ampliación de plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en el “el Oficio 2”, no corresponde emitir pronunciamiento al respecto; toda vez que, a través del Oficio N.º 001475-2024-EMILIMA-GG cumplió con remitir la información requerida en “el Oficio 2”;

17. Que, mediante el **Memorando de Brigada N.º 02604-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de noviembre de 2024**, la Coordinadora del Equipo de Calificación de esta Subdirección trasladó el **Informe Brigada N.º 00794-2024/SBN-DGPE-SDAPE** con el cual se realizó la calificación formal del procedimiento y recomienda que se continúe con la calificación sustantiva respectiva conforme se detalla a continuación:

#### **17.1. Respecto de la titularidad, su condición jurídica y libre disponibilidad:**

El predio es un lote de equipamiento afectado en uso en su oportunidad por COFOPRI a favor de la Municipalidad Distrital Villa El Salvador con la finalidad de que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones (uso: guardería infantil) conforme el asiento 00004 de la partida N.º P03144790 del Registro de Predios de Lima. No obstante, con Resolución N.º 308-2010/SBN-GO-JAR del 15 de noviembre de 2010, se dispuso la inscripción de dominio a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, y la extinción de la afectación en uso de “el predio” por causal de incumplimiento de la finalidad conforme los asientos 00005 y 00006, siendo en la actualidad de libre disponibilidad.

En ese sentido, constituye un bien de dominio público de conformidad con el literal g) del numeral 2.2 del artículo 2 del Decreto Legislativo N.º 1202; en consecuencia, se ha determinado que “el predio” es de titularidad del Estado representado por la SBN, es de dominio público no cuenta con administrador asignado, por ende, es de libre disponibilidad.

#### **17.2. Respecto a la calificación formal de la solicitud de afectación en uso:**

En el presente caso, “la administrada” es una empresa de propiedad directa de la Municipalidad Metropolitana de Lima, con personalidad jurídica de derecho privado, constituida bajo la modalidad de una sociedad anónima creada mediante Acuerdo de Consejo N.º 106 del 22 de mayo del 1986 e inscrita en la partida N.º 00824828 del Registro de Personas jurídicas de Lima. Asimismo, (...) es la encargada de administrar, sanear y registrar

los inmuebles de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima, así como aquellos que hayan sido recibidos en uso de la entidad; y recaudar las rentas que generen conforme al artículo 164 del Reglamento de Organización y Funciones de la MML aprobada por Ordenanza N.º 2537 del 14 de abril de 2023.

En ese orden de ideas, de acuerdo a los argumentos señalados en el Acuerdo de Concejo N.º 251, se precisa que, “la administrada” a través del Informe N.º 461-2024-GGI-SGSRU de la Subgerencia de Saneamiento y Gestión Urbana de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria y del Informe N.º 456-2024-EMILIMA-GAL de la Gerencia de Asuntos Legales, remiten el sustento técnico legal respecto a la necesidad de que el Concejo Metropolitano apruebe la solicitud de afectación en uso de “el predio” ante esta Superintendencia a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima para la construcción del “Centro Infantil Municipal Bicentenario”.

En tal sentido, en el citado Acuerdo de Concejo se aprobó el trámite de solicitud de la afectación en uso de “el predio” para el desarrollo de la construcción del “Centro Infantil Municipal Bicentenario” y a su vez, autoriza a “la administrada” a que gestione las acciones y suscriba la documentación necesaria ante esta Superintendencia, que permita ejecutar lo acordado.

En consecuencia, “la administrada” se encuentra facultada administrativamente a solicitar la afectación en uso de “el predio” en representación de la **MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA**. Asimismo, la solicitud de afectación en uso ha sido presentada por el gerente general de “la administrada” quien es su máxima autoridad administrativa. Aunado a ello, es pertinente indicar que, la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (DGPE) de esta Superintendencia a través de la Resolución N.º 033-2016/SBN-DGPE del 18 de marzo de 2016 indicó, entre otros que, “la administrada” tiene dentro de sus atribuciones administrar los predios de la Municipalidad Metropolitana de Lima, por ende, puede solicitar ante la SBN la adquisición o administración de predios.

Además, se debe indicar que el formato de plan conceptual presentado por “la administrada” cumple con las especificaciones reguladas en el numeral 153.4 del artículo 153º de “el Reglamento”.

### **17.3. Respecto a la entidad beneficiaria de la afectación en uso**

De acuerdo a lo señalado, en el presente caso se advierte que, la beneficiaria de la afectación en uso es la **MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA** (en adelante “la beneficiaria”) conforme el artículo 84 de la Ley N.º 27972 “Ley Orgánica de Municipalidades” que, establece que las Municipalidades, en materia de programas sociales de defensa, promoción de derechos tienen competencia para promover, organizar, sostener, de acuerdo a sus posibilidades, cunas y **guarderías infantiles**, establecimientos de protección de niños y a personas con impedimentos y ancianos desvalidos, así como casa de refugio.

Por tal razón, “la beneficiaria” es la entidad afectataria sobre quien recae las atribuciones y obligaciones como beneficiaria del acto de administración (afectación en uso) a fin de destinar “el predio” al proyecto denominado “Centro Infantil Municipal Bicentenario”.

**18.** Que, habiendo “la administrada” cumplido con remitir los requisitos correspondientes para el procedimiento en beneficio de la Municipalidad Metropolitana de Lima, corresponde continuar con la **etapa de la inspección** técnica (primer párrafo del subnumeral 6.1.5 de “la Directiva”), por lo indicado, profesionales de esta Subdirección realizaron la inspección in situ, elaborándose la **Ficha Técnica N.º 00294-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de noviembre de 2024**, en la que se advirtió lo siguiente:

*“La presente inspección corresponde a un predio inscrito con un área de 1 600,00 m<sup>2</sup>, ubicado en una zona urbana consolidada. Sus características principales son: Naturaleza: Urbana Pendiente: Inclinada Tipo de suelo: Arenoso  
El terreno se encuentra totalmente desocupado sin edificaciones, aunque se observa una pequeña*

*cantidad de árboles plantados. Accesibilidad: El predio es accesible desde la Avenida Tahuantinsuyo y dos calles sin nombre, ambas asfaltadas. Además, el perímetro del terreno ya está delimitado por la construcción de una vereda existente. (...)*

### **Sobre la competencia de esta Superintendencia**

**19.** Que, mediante Decreto Legislativo N.º 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento, y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N.º 217-2019-EF, se desarrolló el Sistema Nacional de Abastecimiento - SNA y la rectoría del mismo a cargo de la Dirección General de Abastecimiento del Ministerio de Economía y Finanzas - DGA, estableciéndose su competencia para la gestión y administración de los bienes inmuebles de propiedad estatal; motivo por el cual, cualquier petitorio sobre inmuebles estatales que cuenten con edificaciones y que se encuentren bajo administración de las entidades, deberán ser presentados a la referida Dirección;

**20.** Que, el subnumeral 8 del numeral 3.3 del artículo 3º de “el Reglamento” señala que un “predio estatal” “es una superficie cerrada por un polígono que comprende el suelo, subsuelo y sobresuelo, bajo titularidad del Estado o de una entidad que conforma el SNBE, tales como terrenos, áreas de playa, islas, y otros de dominio privado y de dominio público. Incluye los terrenos estatales con edificaciones construidas por particulares para fines privados, que no forman parte del SNA, es decir, que no se encuentran bajo administración de alguna entidad estatal, independientemente del título jurídico en virtud del cual lo ejercen; ni tampoco están destinados al cumplimiento de sus fines, tales como sedes institucionales, archivos, almacenes, depósitos, oficinas, entre otros, independientemente de su uso efectivo”;

**21.** Que, asimismo, es importante mencionar que de conformidad al artículo 4º del Reglamento del Decreto Legislativo N.º 1439, concordante con el literal f) del artículo 5º de la Directiva N.º 0002-2021-EF/54.01, se desprende que un bien será considerado como un bien inmueble dentro del ámbito del Sistema Nacional de Abastecimiento - SNA, cuando se cumplan – de manera concurrente - las siguientes condiciones: **i)** cuente con edificaciones, **ii)** se encuentre bajo la administración de una entidad pública, independientemente del título jurídico en virtud del cual la ejercen; y, **iii)** se encuentre destinado al cumplimiento de sus fines, independientemente de su uso efectivo;

**22.** Que, en el caso concreto, se ha verificado que “el predio” es un lote de equipamiento urbano destinado para “guardería infantil”, y no cuenta con un administrador, constituyendo un bien de dominio público del Estado, aunado a ello, según la inspección técnica efectuada, se encuentra desocupado; **en consecuencia, la competencia le corresponde a esta Superintendencia;**

**23.** Que, en atención a lo expuesto en los considerandos precedentes, se tiene que “la administrada” cumplió con los requisitos formales del presente procedimiento a favor de la **MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA**, además se ha corroborado la titularidad del Estado, de igual manera la libre disponibilidad de “el predio”, correspondiendo pronunciarse por la **parte sustantiva** del procedimiento, para lo cual se debe considerar que el citado procedimiento debe haber sido solicitado por una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales, debe recaer sobre predios de propiedad estatal, además de cumplir con los requisitos establecidos en “la Directiva”;

#### **23.1. Respecto a que la solicitud sea presentada por una entidad conformante del Sistema:**

De conformidad con el literal e) del artículo 8 de “el Reglamento”, el acto de administración será a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima que, es una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales; no obstante, dentro de su estructura interna, la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima – EMILIMA (“la administrada”), cuenta con facultades para administrar y sanear los predios de la citada comuna, por lo que, de acuerdo al Acuerdo de Consejo N.º 251 del 04 de julio de 2024, se autorizó a que gestione las acciones y suscriba la documentación necesaria ante esta Superintendencia, que permita solicitar la afectación en uso a favor de la MML.

### 23.2. Respeto a la condición del predio:

Al respecto, se debe indicar que “el predio”, conforme a las acciones de formalización realizadas por COFOPRI tiene un uso registral “guardería infantil”, asimismo afectó en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador, sin embargo, mediante Resolución N.º 308-2010/SBN-GO-JAR del 15 de noviembre de 2010, se dispuso la inscripción de dominio a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, y se extinguió la afectación en uso, siendo de libre disponibilidad.

Conforme a la inspección técnica efectuada en campo, la misma que quedó registrada en la Ficha Técnica N.º 00294-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de noviembre de 2024, el predio se encuentra desocupado.

### 23.3. Respeto a la expresión concreta del pedido:

La pretensión de “la administrada” se sustenta que sobre “el predio” se otorgue la afectación en uso a favor de la **MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA** quien ejecutará el proyecto denominado: “**Centro Infantil Municipal Bicentenario**”.

### 23.4. Respeto a la presentación del expediente del proyecto o plan conceptual:

La “administrada” presentó el plan conceptual denominado “**Centro Infantil Municipal Bicentenario**” el cual cumple con las especificaciones establecidas en el numeral 153.4 del artículo 153º de “el Reglamento” conforme se detalla a continuación:

#### 23.4.1. Objetivo:

Se busca generar condiciones adecuadas para brindar los servicios Infantiles Municipales Bicentenario en el distrito de Villa el Salvador.

Adicionalmente, “el proyecto” tiene los objetivos siguientes:

- a) Brindar servicios de cuidado y atención integral a niños y niñas de 06 meses a 05 años y 11 meses de edad, desde un enfoque de Derechos, Desarrollo Humano e Inclusión Social.
- b) Facilitar las posibilidades de trabajo a las madres, padres y/o tutores, dándoles la seguridad de que sus hijos e hijas sean atendidos en forma integral (preventiva y educativa), durante su jornada de trabajo.
- c) Otorgar una alimentación balanceada; es decir, aquella que brinde a los niños y niñas, los nutrientes necesarios para su óptimo desarrollo y de acuerdo a las normas nacionales de salud.
- d) Favorecer la estimulación temprana y aprestamiento para el desarrollo integral de las niñas y niños, usuarios en un clima de respeto seguridad, identificación, tolerancia y calidez.
- e) Propiciar la detección temprana de deficiencias y/o dificultades en el desarrollo evolutivo de los niños/ niñas usuarios y postulantes, contribuyendo a su atención oportuna.
- f) Contribuir al fortalecimiento de las relaciones familiares, dado que la familia es el primer agente educativo, favoreciendo la toma de conciencia de las madres y padres respecto al rol que les compete desempeñar para el logro del óptimo desarrollo de sus hijos e hijas.
- g) Constituir un modelo de atención integral infantil que pueda servir de referencia a otros Gobiernos Locales.

#### 23.4.2. Descripción técnica del proyecto:

La ejecución del proyecto presente los siguientes componentes clave del proyecto, los cuales están orientados a brindar una atención integral a los niños y niñas beneficiarios, así como a facilitar las operaciones administrativas y educativas del centro.

Siendo los componentes siguientes:

**a) Componentes Administrativos:**

- Dirección: Oficina destinada a la administración del centro, con una superficie de 16 m<sup>2</sup>.
- Oficina de Administración y Secretaría General: Espacio administrativo de 24 m<sup>2</sup>.
- Jefatura de División: Oficina de supervisión con 16 m<sup>2</sup>.
- Baños para personal administrativo y jefatura: Cada uno de 3 m<sup>2</sup>.

**b) Componentes Educativos:**

- Aulas educativas:

**23.4.3. Demanda y número aproximado de beneficiarios:**

Teniendo como referencia el documento de gestión interna del Plan Conceptual del proyecto, así como la experiencia de la **MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA** en la administración de los centros infantiles "Niña" y "Las Mercedarias", ambos ubicados en el Centro Histórico de Lima y que presentan características similares en cuanto a medidas y dimensiones de sus instalaciones, se estima que el "Centro Infantil Municipal Bicentenario" beneficiará de manera directa a 150 niños. Estos beneficiarios directos corresponden a la capacidad del centro para brindar servicios de cuidado y educación integral.

Asimismo, se calcula que los beneficiarios indirectos serán aproximadamente 450 personas, representadas por los miembros de las familias de los niños atendidos, quienes también se verán favorecidos por el servicio al contar con un espacio seguro y adecuado para el cuidado de sus hijos durante la jornada laboral.

En un panorama mayor el proyecto impactará a una población aproximada de 8,000 a 10,000 habitantes del Asentamiento Humano Edilberto Ramos, ubicado en el distrito de Villa El Salvador, quienes podrán acceder a los servicios ofrecidos por el centro.

**23.4.4. Cronograma preliminar:**

El plazo para la ejecución aproximadamente es de 1 año y 9 meses (638 días calendarios). Asimismo, dicho plazo incluye: la fase de formulación y fase de ejecución de "el proyecto" conforme se visualiza en el cuadro siguiente:

| CRONOGRAMA ESTIMADO DE INVERSION SEGÚN COMPONENTES   |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|
| PROYECTO: CENTRO INFANTIL MUNICIPAL BICENTENARIO, DISTRITO DE VILLA EL SALVADOR DE LA PROVINCIA DE LIMA DEL DEPARTAMENTO DE LIMA |  |  |  |  |  |  |  |
| COMPONENTES DEL PROYECTO DE INVERSION  | TRIMESTRE (NUEVOS SOLES)                         |  |  |  |  |  |  |
|  | INICIO: 01/01/2025                               |  |  |  | FIN: 30/09/2026                                  |  |  |
|  | AÑO 2025   |  |  |  | AÑO 2026   |  |  |
|  | 1ER TRIMESTRE 2025<br>(01/01/2025 al 31/03/2025) | 2DO TRIMESTRE 2025<br>(01/04/2025 al 30/06/2025) | 3ER TRIMESTRE 2025<br>(01/07/2025 al 30/09/2025) | 4TO TRIMESTRE 2025<br>(01/10/2025 al 31/12/2025) | 1ER TRIMESTRE 2026<br>(01/01/2026 al 31/03/2026) | 2DO TRIMESTRE 2026<br>(01/04/2026 al 30/06/2026) | 3ER TRIMESTRE 2026<br>(01/07/2026 al 30/09/2026) |
| 90 días calendarios  | 91 días calendarios                              | 92 días calendarios                              | 92 días calendarios                              | 90 días calendarios                              | 91 días calendarios                              | 92 días calendarios                              |  |
| 638 días calendarios   |  |  |  |  |  |  |  |
| <b>FASE DE FORMULACIÓN</b>   |  |  |  |  |  |  |  |
| ESTUDIO DE PRE INVERSION   | S/ 60,000.00                                     |  |  |  |  |  | S/ 60,000.00                                     |
| <b>FASE DE EJECUCIÓN</b>   |  |  |  |  |  |  |  |
| EXPEDIENTE TECNICO   |  | S/ 30,728.78                                     | S/ 30,728.78                                     |  |  |  | S/ 61,457.57                                     |
| GESTION DE PROYECTO  |  |  |  | S/ 22,050.23                                     | S/ 22,050.23                                     | S/ 15,494.76                                     | S/ 59,595.22                                     |
| PROCESO DE CONVOCATORIA  |  |  |  |  |  |  |  |
| OBRAS CIVILES  |  |  |  | S/ 931,175.24                                    | S/ 931,175.24                                    |  | S/ 1,862,350.48                                  |
| EQUIPAMIENTO Y MOVILIARIO ADMINISTRATIVO   |  |  |  |  | S/ 186,235.05                                    | S/ 186,235.05                                    | S/ 372,470.10                                    |
| INTERFERENCIAS   |  |  |  | S/ 27,935.26                                     | S/ 27,935.26                                     |  | S/ 55,870.51                                     |
| CAMPAÑA DE DIFUSION Y SENSIBLIZACION   |  |  |  | S/ 37,247.01                                     | S/ 37,247.01                                     | S/ 37,247.01                                     | S/ 74,494.02                                     |
| SUPERVISION  |  |  |  | S/ 55,870.51                                     | S/ 55,870.51                                     |  | S/ 111,741.03                                    |
| LIQUIDACION  |  |  |  |  |  | S/ 7,449.40                                      | S/ 7,449.40                                      |
| <b>COSTO TOTAL DE LA INVERSION</b>   | <b>S/ 60,000.00</b>                              | <b>S/ 30,728.78</b>                              | <b>S/ 30,728.78</b>                              | <b>S/ 1,037,031.24</b>                           | <b>S/ 1,260,513.30</b>                           | <b>S/ 246,426.22</b>                             | <b>S/ 2,665,428.32</b>                           |

**23.4.5. Justificación de la dimensión del área solicitada:**

El área solicitada de 1,600 m<sup>2</sup> es necesaria toda vez que el "Centro Infantil Municipal Bicentenario" tiene como objetivo brindar atención integral a niños y niñas de 5 meses a 5 años de edad en el distrito de Villa el Salvador. La dimensión del área responde a la necesidad de contar con espacios amplios y adecuados para garantizar el desarrollo integral de los menores, que incluye áreas para la atención educativa, psicológica, nutricional, médica y recreativa.

Asimismo, la infraestructura está diseñada para cumplir con los estándares de seguridad y confort, permitiendo a los niños un espacio donde puedan aprender, jugar y recibir los cuidados necesarios durante la jornada laboral de sus padres. Se requiere de este espacio para albergar aulas especializadas, áreas de estimulación temprana, zonas recreativas, servicios de salud y oficinas administrativas, lo que asegura una operación eficiente del centro y una adecuada atención a los beneficiarios.

Este terreno también permitirá implementar áreas recreativas, como patios y zonas de juego, que son esenciales para el desarrollo psicomotriz y social de los niños. Además, el área proporcionada permitirá una organización eficiente de los flujos de trabajo, garantizando la seguridad y comodidad tanto de los niños como del personal que labora en el centro, lo cual es vital para el éxito del proyecto.

#### **23.4.6. Presupuesto estimado y forma de financiamiento:**

El presupuesto estimado para la ejecución del proyecto es de **S/ 2 665 428,32 Soles** de los cuales S/ 60 000,00 serán destinados para la fase de formulación y S/ 2 605 428,32 soles para la fase de ejecución.

Asimismo, informamos que se cuenta con la disponibilidad presupuestaria para financiar fase de Ejecución del Proyecto de Inversión "Centro Infantil Municipal Bicentenario" hasta por el importe de S/ 2'605,428.32, con cargo a los recursos provenientes de los intereses bancarios generados por la colocación de los recursos obtenidos por la emisión del programa de Bonos Municipales, en la Fuente de Financiamiento 03 - Recursos por Operaciones Oficiales de Crédito, Rubro L9 - /Recursos por Operaciones Oficiales de Crédito.

En resumen, el proyecto incluye infraestructura educativa, espacios de atención social y médica, y áreas recreativas, con una distribución diseñada para garantizar la atención integral.

Cabe precisar que, al haberse acogido "la administrada" a la presentación de un plan conceptual, deberá establecerse como obligación de "la beneficiaria" quien **deberá presentar en el plazo máximo de dos (2) años el expediente del proyecto**, bajo apercibimiento de extinción de la afectación en uso, en caso de incumplimiento.

De cumplirse dicha obligación dentro del plazo previsto, se debe emitir una nueva resolución estableciendo el plazo para la ejecución del proyecto, conforme al cronograma fijado en éste, esto de conformidad con el numeral 153.6 del artículo 153° de "el Reglamento".

**24.** Que, en virtud de lo expuesto en el considerando precedente de la presente Resolución, está demostrado que "la administrada" ha cumplido con presentar los requisitos sustantivos para la aprobación del acto administrativo solicitado a favor de "la beneficiaria". En consecuencia, corresponde aprobar la **AFECTACIÓN EN USO** de "el predio" a favor de la **MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA**, para que lo destine al proyecto denominado "Centro Infantil Municipal Bicentenario". Cabe indicar que, la aprobación del presente acto administrativo es beneficiosa económica y socialmente para el Estado, puesto que los predios estatales deben servir, en principio, para el cumplimiento de los fines y deberes del Estado en beneficio de la población;

**25.** Que, según lo dispone el numeral 152.1 del artículo 152° de "el Reglamento", la administración de los predios estatales puede ser otorgadas a plazo determinado o indeterminado en atención a la naturaleza de la finalidad para el uso o servicio público requerido, correspondiendo en el presente caso otorgar la reasignación de "el predio" a **PLAZO INDETERMINADO**, en razón a que el fin público que brinda "la administrada" es permanente en el tiempo;

#### ***Respecto de las obligaciones de la entidad beneficiaria***

**26.** Que, es necesario establecer las obligaciones que emanan de la aprobación del presente procedimiento administrativo, los cuales se detallan a continuación:

- 26.1.** Presentar el Expediente del Proyecto en el plazo máximo de dos (2) años, contados desde la fecha en que quede firme la resolución, bajo sanción de extinguirse el acto de administración otorgado de pleno derecho y consecuentemente se emita la Resolución respectiva.

Se entiende como expediente de proyecto al documento que contiene los requisitos establecidos en el ítem 1 del numeral 153.4 del artículo 153 de “el Reglamento”, precisándose la fecha de inicio y fin de la ejecución de “el proyecto”; es decir, la finalidad de este requisito es que el Estado tenga certeza del inicio y término (plazos) en el que se ejecutará el referido proyecto de inversión; información que dará mérito a una segunda resolución con nuevos derechos y obligaciones que, a su vez, son necesarias para las acciones de supervisión, y de ser el caso, la extinción del acto de administración otorgado, sin derecho a reembolso alguno por las obras o gastos que hubiera realizado la entidad o un tercero en el predio en aplicación del numeral 156.2 del artículo 156 del “Reglamento”.

- 26.2.** Cumplir con mantener la finalidad del acto de administración, de conformidad con lo establecido en el artículo 149° de “el Reglamento” siendo ello lo siguiente: **i)** cumplir con la finalidad o uso asignado al predio, para lo cual, cuando corresponda, debe ejecutar el proyecto de inversión dentro del plazo indicado; **ii)** efectuar la declaratoria de edificación de las obras que haya ejecutado para el cumplimiento de la finalidad cuando corresponda, hasta lograr su inscripción registral en el Registro de Predios, para lo cual está facultado a subir los documentos necesarios para dicho efecto; **iii)** conservar diligentemente el predio, debiendo asumir los gastos de conservación, mantenimiento de servicios y cualquier otro referido al predio; **iv)** asumir el pago de arbitrios municipales que afecten al predio; **v)** devolver el predio con todas sus partes integrantes y accesorias sin más desgaste que el de su uso ordinario, al vencimiento del contrato o al extinguirse el derecho otorgado por cualquier causal, conforme a lo señalado en el artículo 67° del Reglamento; **vi)** efectuar la defensa y recuperación judicial y extrajudicial del predio según corresponda; y, **vii)** cumplir con las obligaciones contempladas en la resolución que aprueba el acto de administración, así como las demás obligaciones que establezcan en el contrato y por norma expresa.

- 26.3.** De igual forma, la **MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA** tiene la obligación de cumplir con el pago de todas las prestaciones tributarias que se generen sobre “el predio”, constituyendo su incumplimiento causal de extinción.

**27.** Que, de conformidad con el subnumeral 6.1.10 de “la Directiva” dispone que una vez que la resolución ha quedado firme, el área competente elabora y suscribe con la entidad el Acta de Entrega - Recepción del predio sobre el que se constituye **la afectación en uso**, considerando las formalidades señaladas en el artículo 64° del Reglamento. Además, señala que el Acta de Entrega y Recepción del predio debe ser firmada por la afectataria, en el plazo máximo de diez (10) días de notificada, bajo responsabilidad del representante de la entidad;

### ***Respecto de las causales de extinción***

**28.** Que, de conformidad con el artículo 155° de “el Reglamento” el acto de administración se extingue por las causales de: **i)** incumplimiento y/o desnaturalización de la finalidad para la cual se otorgan los predios estatales, **ii)** por incumplimiento de la obligación impuesta para la presentación del expediente del proyecto o ejecución del proyecto; **iii)** vencimiento del plazo; **iv)** por renuncia del beneficiario, **v)** por extinción de la entidad beneficiaria, **vi)** consolidación del dominio; **vii)** por cese de la finalidad, **viii)** por decisión unilateral y de pleno derecho por parte de la entidad, por razones de interés público, **ix)** incumplimiento reiterado del pago de los tributos que afectan el predio, y **x)** otras que se determinan por norma expresa;

**29.** Que, de conformidad con el correo electrónico del 10 de diciembre de 2024, sobre “el predio” no recaen procesos judiciales concluidos ni en trámite;

**30.** Que, finalmente, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el “ROF de la SBN”;

De conformidad con lo dispuesto en el "TUO de la Ley N.º 29151", "el Reglamento", el "ROF de la SBN", "el TUO de la LPAG", "la Directiva", Resolución N.º 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N.º 1151-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de diciembre de 2024.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO: APROBAR** la **AFECTACIÓN EN USO** a plazo **INDETERMINADO** a favor de la **MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA** respecto del predio de **1 600,00 m<sup>2</sup>**, ubicado en el Lote CUNI Grupo Residencial 2 del Pueblo Joven Edilberto Ramos, distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.º P03144790 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, identificado con CUS N.º 30630 con la finalidad de que sea destinado al proyecto denominado: "**Centro Infantil Municipal Bicentenario**" conforme a los argumentos expuestos.

**SEGUNDO: DISPONER** que la **AFECTACIÓN EN USO** otorgada en el artículo primero de la presente Resolución queda condicionada a que en el **plazo de dos (2) años**, computados desde que queda firme la resolución, la **MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA** cumpla con la presentación del expediente del proyecto denominado "**Centro Infantil Municipal Bicentenario**", bajo sanción de extinguirse el acto de administración otorgado.

**TERCERO:** La **MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA** deberá cumplir con las obligaciones tributarias que se generen.

**CUARTO: COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que proceda conforme a sus atribuciones.

**QUINTO: REMITIR** copia de la presente resolución al Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, para su inscripción correspondiente.

**SEXTO:** Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)), el mismo día de su aprobación.

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

Firmado  
CARLOS ALFONSO GARCÍA WONG  
Subdirector  
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal